

Gunzenhausen

Maison familiale spacieuse avec accès au jardin et espace pour laisser libre cours à votre imagination

CODE DU BIEN: 25247009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 875 m²

CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25247009	Prix d'achat	315.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5.5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 60 m ²
Année de construction	1955	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	245.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

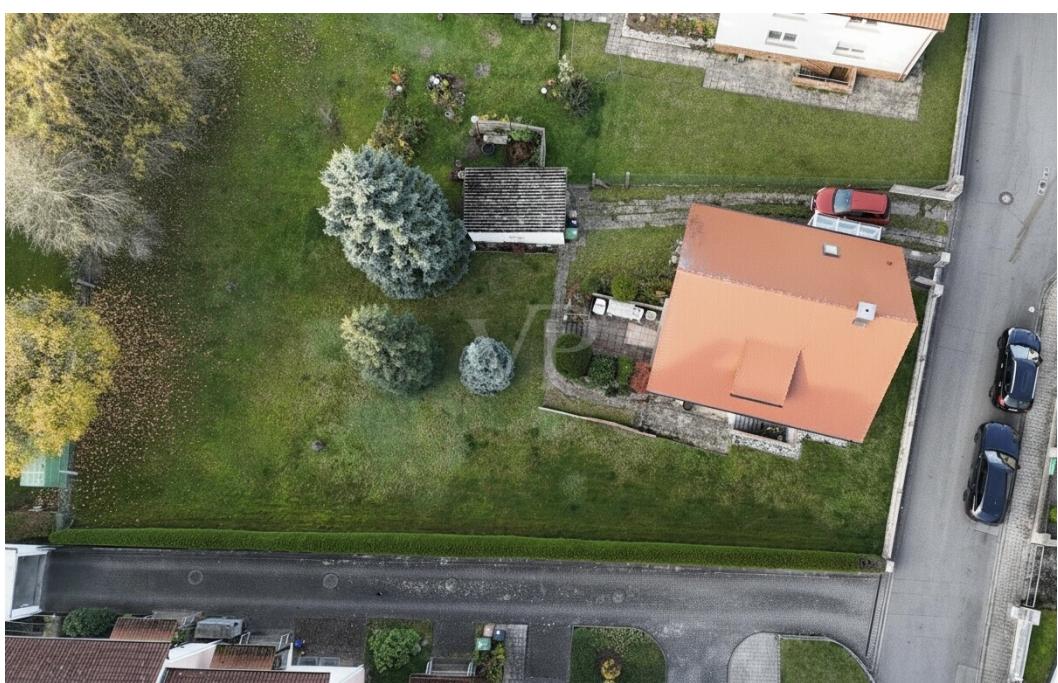
CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété



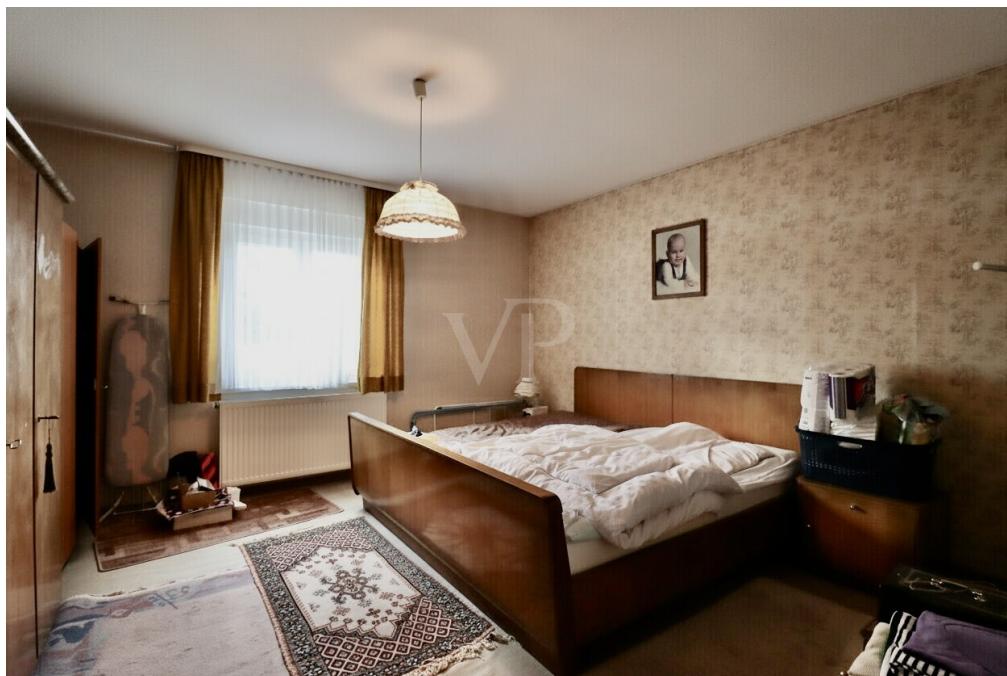
CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété



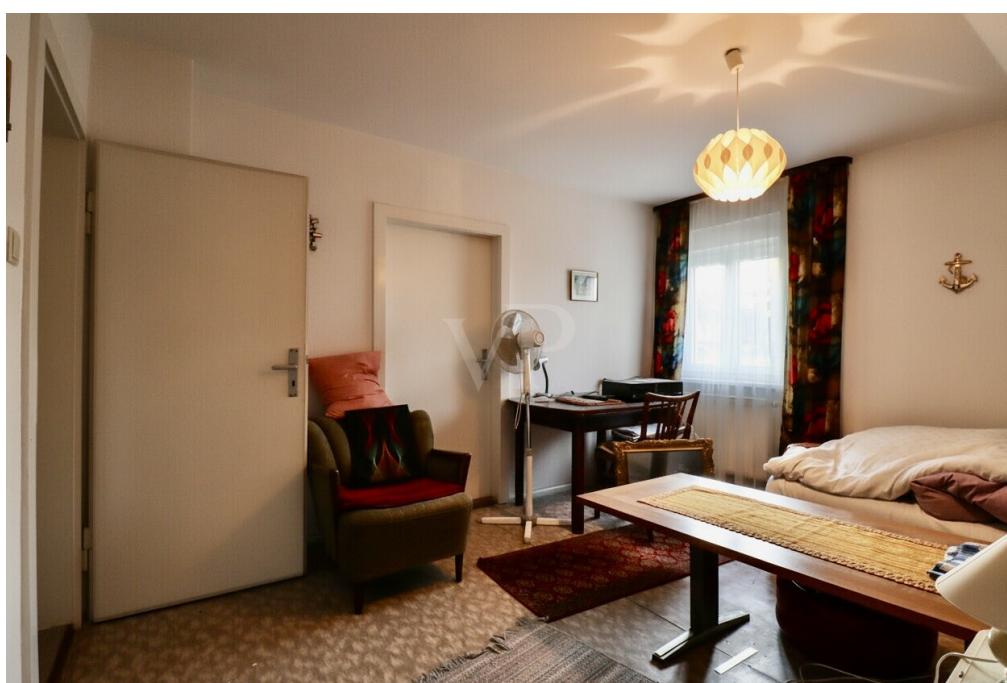
CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété



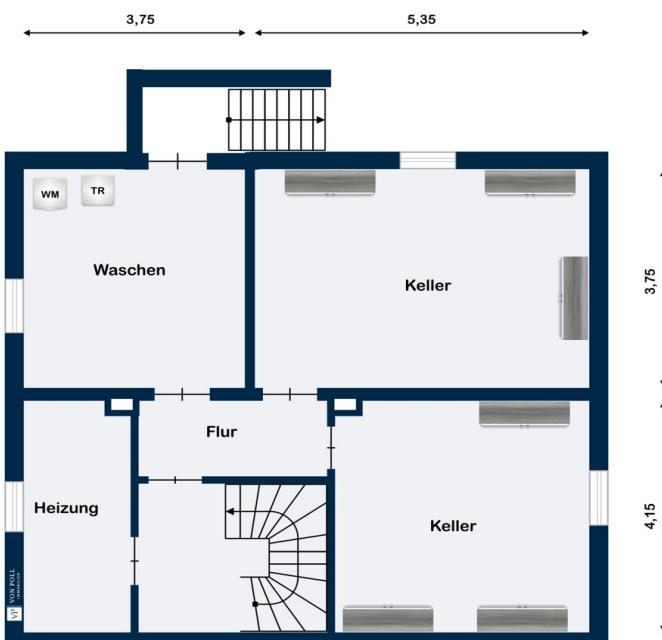
CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

La propriété

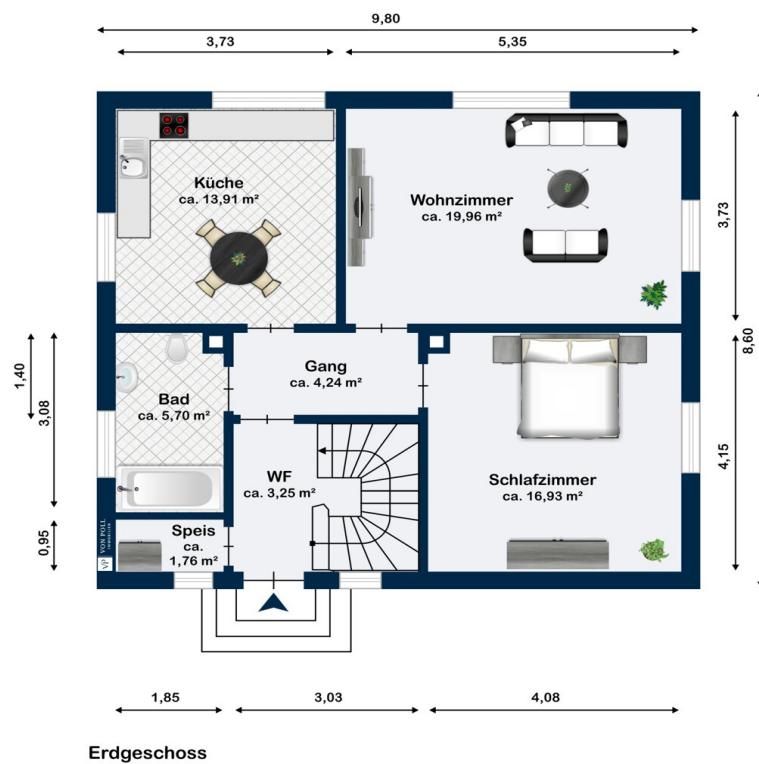


CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

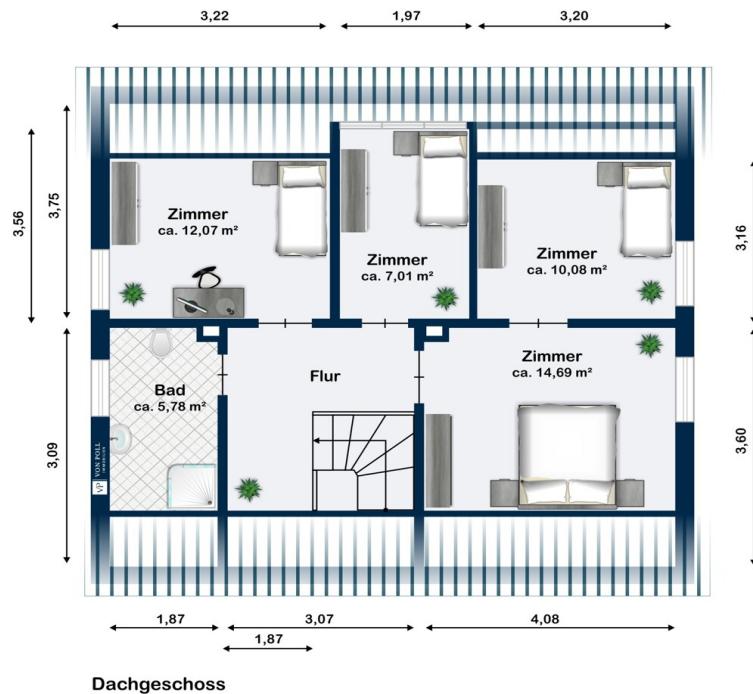
Plans d'étage



Kellergeschoß



Erdgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1955, est située sur un terrain spacieux d'environ 875 m² dans un quartier résidentiel établi. Avec une surface habitable d'environ 140 m² et un total de 5,5 pièces, la propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour les familles ou les couples en quête d'espace. La maison est entièrement finie mais nécessite des travaux de rénovation, offrant ainsi l'opportunité de concrétiser ses préférences de vie grâce à une modernisation complète. En entrant, on accède à un hall spacieux qui dessert les différentes pièces du rez-de-chaussée. Le cœur de ce niveau est un vaste séjour/salle à manger avec accès direct à la cuisine. De grandes fenêtres laissent entrer une belle lumière naturelle et offrent une vue agréable sur le jardin verdoyant. La cuisine offre suffisamment d'espace pour un coin repas et une kitchenette. Une autre pièce au rez-de-chaussée peut servir de bureau ou de chambre d'amis, complétant ainsi l'espace de vie de ce niveau. Une salle de bain avec douche se trouve également au rez-de-chaussée, pratique pour les invités et au quotidien. L'escalier du hall mène à l'étage. Vous trouverez ici trois chambres spacieuses, idéales pour s'isoler et profiter du confort de votre famille. Une salle de bain supplémentaire avec baignoire facilite le quotidien et simplifie les matins. La maison présente des caractéristiques typiques de son époque de construction. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central. Parmi les autres atouts, citons les fenêtres à double vitrage, dont certaines avec volets roulants, et un sous-sol offrant un espace de rangement supplémentaire et pouvant être aménagé de différentes manières (buanderie, salle de loisirs, etc.). Le vaste terrain offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager, que vous soyez un jardinier professionnel ou un amateur de loisirs. Un abri de jardin, une terrasse et de nombreux espaces verts vous permettent d'aménager l'extérieur selon vos envies. Un garage et plusieurs places de parking extérieures sont disponibles. Le quartier se caractérise par une ambiance familiale et une excellente desserte par les transports en commun, les commerces, les crèches et les écoles. Cette propriété conviendra donc parfaitement aux familles et aux couples qui apprécient le calme d'un quartier résidentiel et des infrastructures fiables. Venez vous faire votre propre opinion lors d'une visite et découvrez toutes les possibilités qu'offre cette maison individuelle sur son grand terrain. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 140m² Wohnfläche
- Ca. 875m² Grundstücksfläche
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- Einbauküche
- Großes Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Südterrasse
- Vollständig unterkellert
- Dach und Fassade neu gestaltet
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Hervorragendes Gestaltungspotenzial
- Stellplatz in der Einfahrt
- Großes Grundstück mit diversen Möglichkeiten

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen, stadtnahen Möglichkeit mit Optimierungspotenzial. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

Tout sur l'emplacement

Gunzenhausen besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen Infrastruktur die sowohl Sicherheit als auch Zukunftsperspektiven bietet. Die Stadt profitiert von ihrer ausgezeichneten Anbindung an Nürnberg und weitere regionale Wirtschaftszentren, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht, die Wert auf eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen legen. Mit einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot sowie umfassenden Bildungs- und Gesundheitsmöglichkeiten schafft Gunzenhausen ein Umfeld, das Familien langfristig Geborgenheit und Entwicklungschancen bietet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine familienfreundliche Atmosphäre, die besonders durch die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen besticht. Kindergärten und Schulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern angenehm und stressfrei gestaltet. So liegen renommierte Einrichtungen wie die Wirtschafts- und Berufsschule sowie verschiedene Grund- und Realschulen nur etwa drei bis neun Minuten zu Fuß entfernt. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Zeppelinstraße und Carlo-Loos-Str. ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der Bahnhof Gunzenhausen in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist und weitere Mobilitätsperspektiven eröffnet.

Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen, bietet Gunzenhausen ein reichhaltiges Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Parks und Spielplätze, darunter der idyllische Hindenburgpark, laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und fördern gemeinschaftliches Miteinander und aktive Erholung. Sportliche Aktivitäten sind durch mehrere Sportanlagen in wenigen Gehminuten erreichbar, während kulturelle und unterhaltsame Einrichtungen wie das Movieworld Gunzenhausen und das Jugendzentrum das Freizeitangebot abrunden. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Fachärzte und das Klinikum Altmühlfranken in angenehmer Nähe gewährleistet, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt.

Abgerundet wird das familienfreundliche Umfeld durch eine vielfältige Auswahl an gastronomischen Einrichtungen, die von gemütlichen Cafés bis hin zu einladenden Restaurants reichen und Raum für gemeinsame Momente schaffen. Die fußläufig erreichbaren Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.



VON POLL
REAL ESTATE

Für Familien, die in Gunzenhausen ein neues Zuhause suchen, vereint diese Lage alle wesentlichen Aspekte eines behüteten, komfortablen und zukunftsorientierten Lebens – ein Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25247009 - 91710 Gunzenhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com